



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 838 230
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 01.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948838230

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		953 724	883 056
Sum inntekter		953 724	883 056
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		1 621 039	557 885
Sum kostnader		1 638 154	575 000
Driftsresultat		-684 430	308 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 520	9 953
Sum finansinntekter		15 520	9 953
Annen finanskostnad		113 188	74 036
Sum finanskostnader		113 188	74 036
Netto finans		-97 668	-64 083
Resultat før skattekostnad		-782 098	243 973
Årsresultat		-782 098	243 973
Totalresultat		-782 098	243 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-782 098	243 973
Sum overføringer og disponeringer		-782 098	243 973



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 180 540	3 180 540
Sum varige driftsmidler		3 180 540	3 180 540
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 642	25 622
Sum finansielle anleggsmidler		30 642	25 622
Sum anleggsmidler		3 211 182	3 206 162
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		32 780	30 918
Sum fordringer		32 780	30 918
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 011 205	730 771
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 011 205	730 771
Sum omløpsmidler		1 043 986	761 689
SUM EIENDELER		4 255 167	3 967 851

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 579 846	2 361 944
Sum opptjent egenkapital		1 579 846	2 361 944
Sum egenkapital		1 581 746	2 363 844
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 235 925	1 335 849
Øvrig langsiktig gjeld		242 672	238 623
Sum annen langsiktig gjeld		2 478 597	1 574 472
Sum langsiktig gjeld		2 478 597	1 574 472
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		727	13 731
Leverandørgjeld		194 098	15 805
Sum kortsiktig gjeld		194 825	29 536
Sum gjeld		2 673 421	1 604 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 255 167	3 967 851



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 593936

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 838 230
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 948 838 230
NORDBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		953 724	883 056
Sum inntekter		953 724	883 056
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		1 621 039	557 885
Sum kostnader		1 638 154	575 000
Driftsresultat		-684 430	308 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 520	9 953
Sum finansinntekter		15 520	9 953
Annen finanskostnad		113 188	74 036
Sum finanskostnader		113 188	74 036
Netto finans		-97 668	-64 083
Resultat før skattekostnad		-782 098	243 973
Årsresultat		-782 098	243 973
Totalresultat		-782 098	243 973
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-782 098	243 973
Sum overføringer og disponeringer		-782 098	243 973



Organisasjonsnr: 948 838 230
NORDBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 180 540	3 180 540
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		30 642	25 622
Sum anleggsmidler		3 211 182	3 206 162
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		32 780	30 918
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 011 205	730 771
Sum omløpsmidler		1 043 986	761 689
SUM EIENDELER		4 255 167	3 967 851
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 579 846	2 361 944
Sum opptjent egenkapital	1 579 846	2 361 944
Sum egenkapital	1 581 746	2 363 844
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 235 925	1 335 849
Øvrig langsiktig gjeld	242 672	238 623
Sum annen langsiktig gjeld	2 478 597	1 574 472
Sum langsiktig gjeld	2 478 597	1 574 472
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	727	13 731
Leverandørgjeld	194 098	15 805
Sum kortsiktig gjeld	194 825	29 536
Sum gjeld	2 673 421	1 604 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 255 167	3 967 851



Organisasjonsnr: 948 838 230
NORDBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

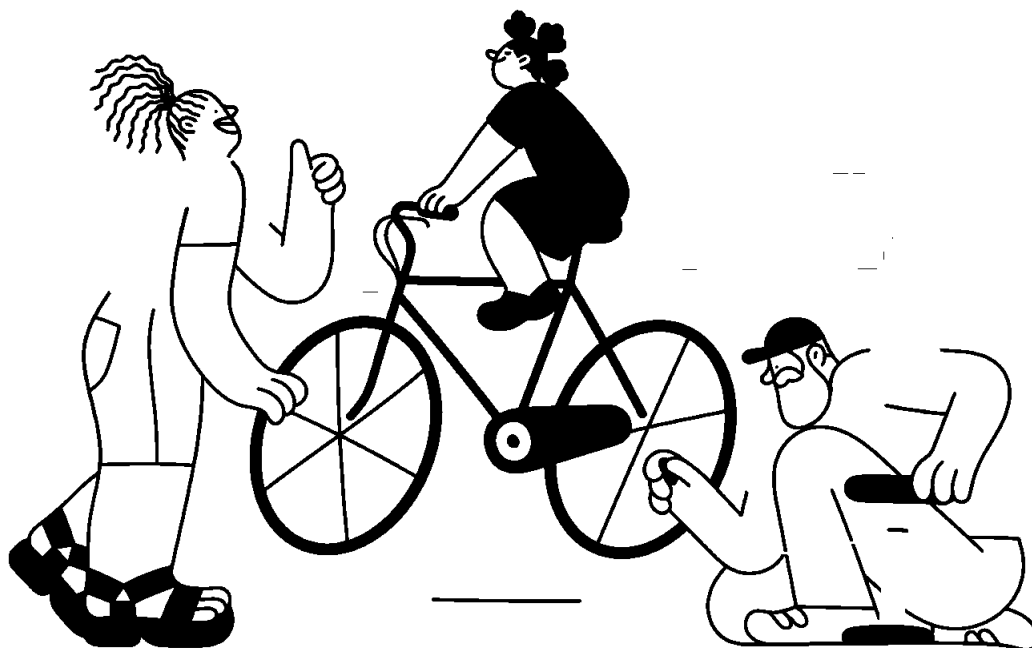
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 256
NORDBERG BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NORDBERG BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Hos Gunnar.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDBERG BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Erik Fredum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. Styrets arbeid 2024-25.pdf
- 2. 0256 Nordberg Borettslag.pdf
- 3. Årsregnskap 2024 (3).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 15 000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Fredum

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Finstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arild Holth
- Astrid Karsrud
- Lars Myhrvold

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Malin Jahren-Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Erik Eriksen



STYRETS ARBEID 2024-25

Det er avholdt totalt 10 styremøter i perioden, dels som ordinære styremøter og dels i det virtuelle møteorganet styrerommet.no. Styret har hatt nødvendig løpende kontakt. Styrearbeidet har fungert godt.

I perioden har det blitt avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger. Den ene for å endre vedtektene for å gjøre det mulig å bytte til moderne vinduer på nordsiden, og den andre for å vedta overgang til fibernett. Viken Fiber AS er valgt til ny bredbåndsleverandør. Installasjon og dermed overgang til ny leverandør vil finne sted mai – juni 2025.

Styret har i inneværende periode foretatt befaringer av eiendommen både på generelt grunnlag for driften og som ledd i HMS-arbeidet. Det er for å gjøre driften rimeligere ønskelig om beboere kan påta seg enkle vedlikeholdsoppgaver. Under gjennomgangene merket styret seg at det er mindre søppel hensatt på fellesområder. Det befinner seg fortsatt noe søppel i kjeller, men en klar forbedring. Dette planlegges fjernet under dugnad forsommeren 2025. Det er fortsatt et stedvis problem med privat disponering av fellesarealene til lagring av sko, hyller og diverse løsøre. Imidlertid er også på dette området en forbedring, men med klar forverring under repos i kjeller i nr. 26. Av brannvern hensyn er dette uholdbart i tillegg til at det skaper rot og er et misbruk av fellesarealene. Det er dermed fortsatt et klart forbedringspotensiale på området, og styret oppfordrer dem det gjelder til å rydde opp.

Borettslaget har i inneværende periode klart seg uten vaktmester. Gunnar Finstad har vært behjelpelig og påtatt seg skifte av lyspærer.

Jordfeilvarsler i nr. 28 er skiftet. Det planlegges å skifte til jordfeilbryter.

Det har vært gjennomført én dugnad i perioden. Det er planlagt avholdelse av ordinær dugnad denne våren forsommeren.

Det har vært gjennomført vedlikehold av fasadene som har omfattet maling av alle fasadene med vinduer og balkonger samt utskiftning av råtne bord i kledningen. Det viste seg under arbeidene at behovet for utskiftning av råtne bord i kledningen var større enn det oversikten man hadde på forhånd, viste. Arbeidet ble utført forsommeren og sommeren 2024. Fremdriften ble dessverre dårligere enn planlagt som følge av ustabil vær. Beklageligvis gikk det ut over bruken av balkongene i fjor sommer. Blikkenslagerarbeidene (beslag utenpå nedløpsrenner ved balkonger ble gjort ferdig vinteren 2025. Arbeidet er finansiert ved låneopptak.

Vinduene i oppgangene har blitt skiftet. Arbeidet var planlagt utført i 2024, men ble sterkt forsinket og ble utført våren 2025. Det forventes at de nye vinduene som har isolerglass i motsetning til de gamle med enkelt glass, vil gi generelt noe bedre fyringsøkonomi og bedre temperatur i oppgangene.

Det ble utplassert radonmålere i løpet av vintersesongen 2023-24. Resultatet av målingen viste at alle verdier var under tiltaks grense..

Lersolveien borettslag har etablert strømforsyning fra eget bygg (blokk E) til sin del av uthuset slik at vi ikke lenger betaler dette strømforbruket. Vi har fra Lersolveien borettslag mottatt nøkkel til porten i deres gjerde.

Det er gjennomført energikartlegging av vår blokk. Rapporten foreligger foreløpig ikke, men resultatet vil det bli gitt egen informasjon om. Det er innvilget støtte fra Enova og Oslo kommune for kartleggingsprosjektet. OBOS Prosjekt har utført prosjektarbeidet.



Til generalforsamlingen i Nordberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 0250 Nordberg Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORDBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 838 230, KUNDENR. 256

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		732 154	558 202
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-782 098	243 973
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-99 924	-69 500
Tillegg for nye langsiktige lån		1 000 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-971	-521
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		117 007	173 952
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		849 161	732 153

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 043 986	761 689
Kortsiktig gjeld		-194 825	-29 536
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		849 161	732 153



NORDBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 838 230, KUNDENR. 256

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	953 724	883 056	953 721	990 000
Andre inntekter		0	0	1 000 000	85 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		953 724	883 056	1 953 721	1 075 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 000
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-7 375	-7 375	-8 000	-7 275
Forretningsførerhonorar		-41 165	-39 095	-41 440	-44 000
Konsulenthonorar	6	-7 593	-2 003	-8 000	-8 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-977 327	-8 767	-985 000	-285 000
Forsikringer		-110 833	-88 025	-96 828	-116 000
Kommunale avgifter	8	-160 991	-134 600	-161 415	-183 000
Energi/fyring		-24 895	-21 549	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 259	-118 695	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-157 803	-133 976	-141 500	-156 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 638 154	-575 000	-1 618 098	-980 275
DRIFTSRESULTAT		-684 430	308 056	335 623	94 725
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 520	9 953	0	0
Finanskostnader	11	-113 188	-74 036	-157 000	-99 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-97 668	-64 083	-157 000	-99 000
ÅRSRESULTAT		-782 098	243 973	178 623	-4 275
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	243 973		
Fra opptjent egenkapital		-782 098	0		



NORDBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 838 230, KUNDENR. 256

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 060 140	3 060 140
Tomt		120 400	120 400
Miljøbankkonto, øremerket		30 642	25 622
SUM ANLEGGSMIDLER		3 211 182	3 206 162
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		32 780	30 918
Driftskonto OBOS-banken		706 453	436 649
Sparekonto OBOS-banken		304 753	294 123
SUM OMLØPSMIDLER		1 043 986	761 689
SUM EIENDELER		4 255 167	3 967 851
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		1 579 846	2 361 944
SUM EGENKAPITAL		1 581 746	2 363 844
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 235 925	1 335 849
Borettsinnskudd	14	213 600	213 600
Avsetning bomiljøtiltak	15	29 072	25 023
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 478 597	1 574 472
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		194 098	15 805
Påløpte renter		727	7 118
Påløpte avdrag		0	6 613
SUM KORTSIKTIG GJELD		194 825	29 536
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 255 167	3 967 851
Pantstillelse	16	2 563 700	1 863 700
Garantiansvar		0	0
Oslo, 25.03.2025			
Styret i Nordberg Borettslag			
Erik Fredum	Gunnar Finstad	Johannes Gunnarsson	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader juli	953 724
Eiendomsskatt	4 768
Overført til eiendomsskatt	-4 768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	953 724

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 593
SUM KONSULENTHONORAR	-7 593

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Grønsvet og Huseby AS	-953 345
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-953 345
Drift/vedlikehold bygninger	-5 308
Drift/vedlikehold elektro	-2 920
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 905
Kostnader dugnader	-849
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-977 327

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12
Vann- og avløpsavgift	-123 885
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-33 286
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-160 991

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 565
Renhold ved firmaer	-63 787
Snørydding	-44 471
Gressklipping	-39 781
Andre fremmede tjenester	-4 038
Andre kontorkostnader	-2 099
Bank- og kortgebyr	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 803

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 919
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 601
SUM FINANSINNTEKTER	15 520

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-69 859
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 752
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 577
SUM FINANSKOSTNADER	-113 188

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1956	1 238 644
Oppskrevet 1972	275 718
Tilgang 1989	176 978
Tilgang 1992	1 368 800
SUM BYGNINGER	3 060 140

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.52/bnr.1148

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2019	-1 371 867
Nedbetalt tidligere	200 264
Nedbetalt i år	39 592
	-1 132 011

OBOS Banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-270 000
Nedbetalt tidligere	105 754
Nedbetalt i år	26 996
	-137 250

OBOS-Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	33 336
	-966 664

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 235 925**

NOTE: 14**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-213 600
------------------	----------

SUM BORETTSSINNSKUDD **-213 600**

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøtilskudd-OBOS	-29 072
--------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-29 072**



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	213 600
Pantelån	2 235 925
TOTALT	2 449 525

Bygninger	3 060 140
Tomt	120 400
TOTALT	3 180 540



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 256 Selskapsnavn: NORDBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.